



BEERNEM INDUSTRIEPARK OOST UITBREIDING 2,2 HA ruimte om te ondernemen

WVI BIEDT PERCELEN
OP MAAT AAN

WVI © 2023

CONTACT WVI

Baron Ruzettelaan 35

8310 Brugge

T +3250367171

ondernemen@wvi.be

www.wvi.be/ondernemer/bedrijfsgrond-kopen



BEERNEM

Ruimte om te ondernemen

Feiten & cijfers

2

GROOTTE	1,6 ha netto
TIMING	beschikbaar vanaf begin 2025
LOCATIE	ten oosten van centrum Beernem
ONTSLUITING	via de Miseriestraat Industriepark Oost

Aanbod

De perceelsoppervlakte bedraagt minimaal 1200 m² tot maximaal 5000 m².

WVI legt het perceel vast op maat van uw bedrijf.

U kan de grondrechten verwerven via

- erfpacht (een zakelijk recht via jaarlijkse vergoeding)
- aankoop

Bestemming

De gronden zijn bestemd voor:

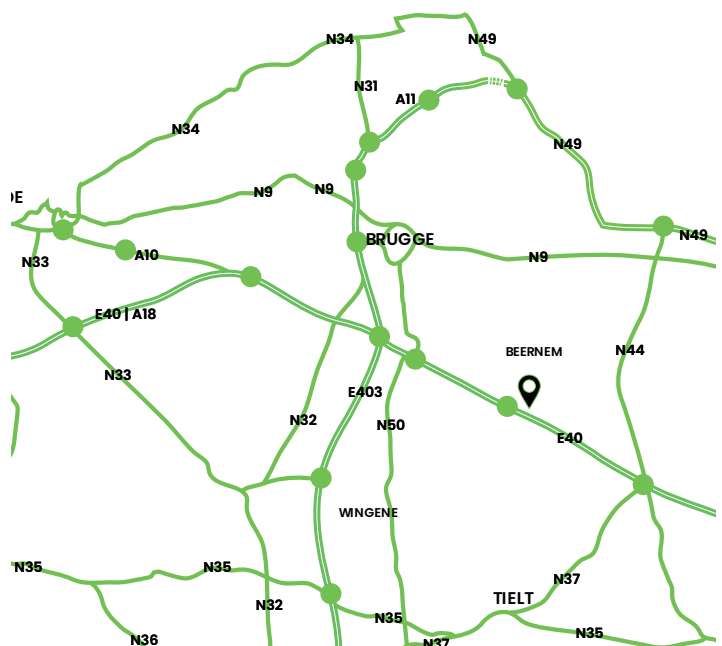
- niet-milieuhinderlijke bedrijven en
- kleine en middelgrote ondernemingen

Nijverheidsgebouwen, werkplaatsen en stapelplaatsen, geïntegreerde bedrijfswoning (max. 200 m²), parkeer- en wegeninfrastructuur, groen-aanleg, kantoorruimte, beperkte verkoopsruimte (max. 200 m² en max. 20% van de totale bedrijfsoppervlakte), bedrijfsrefter, diensten en sanitaire ruimte

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- detailhandel,
- transport- en distributiebedrijven,
- Seveso bedrijven
- nevenfuncties, die geen relatie hebben met de bedrijvigheid

Er zijn enkel bedrijven toegelaten met een lokaal karakter.



Professionele werklocaties

Ons engagement voor een kwalitatief bedrijventerrein

ARCHEOLOGIE

De ontwikkeling van een bedrijventerrein start met een archeologisch onderzoek van het volledige projectgebied. Zo zijn bedrijven bij de uitvoering van private bouwwerken vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek.

NUTSVORZIENINGEN

Het bedrijventerrein wordt volledig uitgerust met gescheiden rioleringsstelsel en nutsleidingen zoals elektriciteit (middenspanning en/of laagspanning), openbare verlichting, aardgas, waterleidingen en telecom.

WATERBEHEER

Voor het realiseren en behouden van een goede waterhuishouding op het terrein komt een volledig gescheiden rioleringsstelsel, tussen afvalwater en regenwater. Het regenwater van de site belandt in het bufferbekken. Het vuilwater wordt geloosd in de riolering.

WVI voorziet een collectieve waterbuffering waarbij rekening wordt gehouden met een toekomstige verharding op de percelen, zodat bedrijven maximaal ruimte besparen op de individuele percelen.

Bedrijven leggen nog eigen regenwaterreserves aan voor hergebruik in onder meer het sanitair.

GROENZONE

Het bedrijventerrein wordt omgeven door een groenzone die door WVI wordt aangelegd en onderhouden.

Om de kwaliteit van deze openbare groenzones te waarborgen, wordt het onderhoud en het beheer nauwgezet opgevolgd door de WVI-terreinbeheerders. De gevestigde bedrijven betalen voor het groenonderhoud een jaarlijkse vergoeding van x €/m² (exact bedrag moet nog bepaald worden - bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd)



Uw engagement voor een aangename werkomgeving

Een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) is een plan dat de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vastlegt in een bepaald gebied. Zo zijn ook op elk bedrijventerrein diverse stedenbouwkundige voorschriften van toepassing. Bedrijven ontvangen het inrichtingsplan en de aansluitende bouwvoorschriften bij de eerste kennismaking.

4

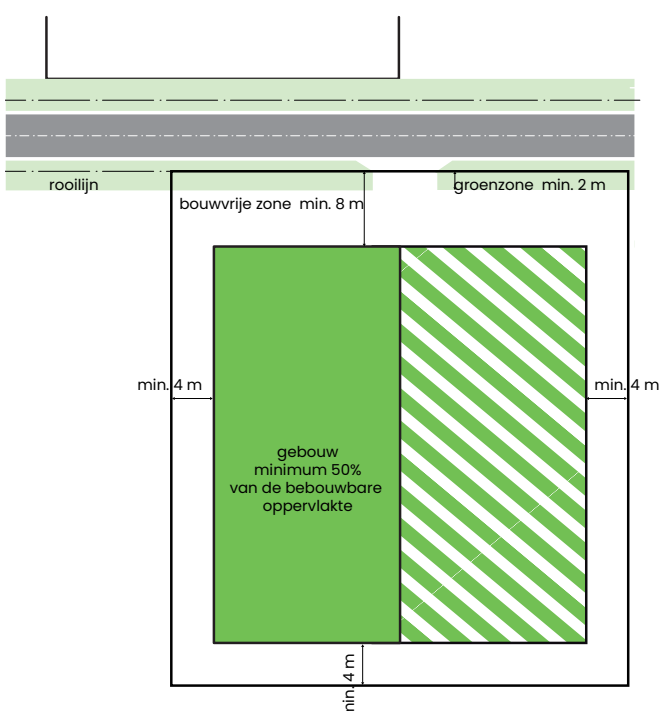
We zetten hieronder kort de belangrijkste bouwvoorschriften op een rij:

BEBOUWINGSVERPLICHTING & TERREINBEZETTING

Minstens 50% van de bebouwbare oppervlakte van het perceel moet ingenomen worden door bebouwing en terreinaanleg (wegenis, parkeervoorzieningen en groenaanleg niet inbegrepen). De terreinbezetting met bebouwing mag max. 80% van het terrein bedragen.

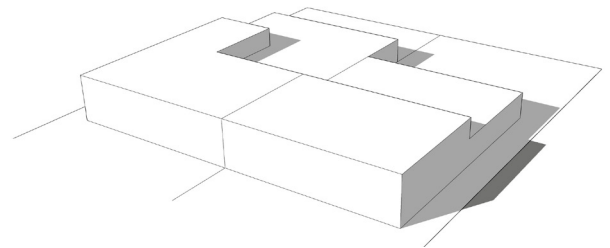
INPLANTING VAN GEBOUWEN

De afstand van de bebouwing tot de rooilijn van interne wegenis moet minimaal 8 meter bedragen. Ten opzichte van de overige perceelsgrenzen moet een afstand van minimaal 4 meter worden gerespecteerd, tenzij er wordt geopteerd voor op de perceelsgrens gekoppelde bedrijfsgebouwen.



KOPPELING VAN BEDRIJFSGEBOUWEN

Het koppelen van twee bedrijfsgebouwen is toegelaten, en heeft tal van voordelen. Zo is de aan te kopen/onderhouden oppervlakte kleiner, zijn de bouwkosten lager en wordt het perceel maximaal benut.



DAK- & BOUWHOOGTE

De volgende maximaal toegelaten bouwhoogten gelden ten opzichte van het referentiepeil:

- Bij hellende daken een kroonlijsthoogte van maximum 9 meter en een nokhoogte van maximum 12 meter;
- Bij platte daken een dakrandhoogte van maximaal 10 meter.

ARCHITECTURAAL KARAKTER

De bedrijfsgebouwen palend aan de Miseriestraat en de Sint-Jorisstraat moeten een waardevolle architecturale uitstraling hebben.

bebouwing maximaal 80% van het terrein

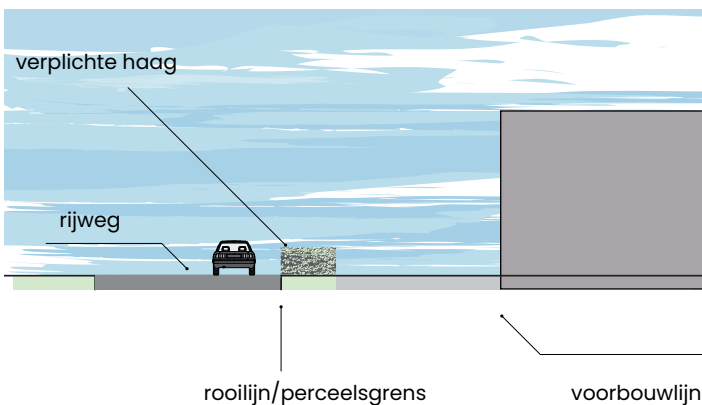
OPSLAG VAN PRODUCTEN, GROND- EN AFVALSTOFFEN

De opslag van de goederen moet maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd worden.

Buitenopslag is beperkt toegelaten en mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving. Het stapelen en opslaan van goederen is niet toegelaten in de bouwvrije stroken of in de groenzone. De opslag van deze goederen dient afgeschermd te worden door middel van een esthetische scheiding die dezelfde hoogte zal hebben als de gestapelde goederen.

VERPLICHTE GROENZONES

Op het individueel bedrijfsperceel wordt een groenzone van 2 m palend aan de rooilijn aangelegd in haagbeuk van 1 m hoog. Het bedrijf staat zelf in voor de aanleg, het onderhoud en het in stand houden van deze zone.



Samen voor een klimaatneutrale toekomst

6

WVI onderschrijft de Europese- en Vlaamse klimaatdoelen: de CO₂-uitstoot verminderen, inzetten op meer energie-efficiëntie en het aandeel hernieuwbare energie tegen 2030 verdubbelen. Die doelen vertalen we in de ontwikkeling van onze duurzame bedrijventerreinen. Wie de grondrechten van een WVI-perceel verwerft, aanvaardt een **CO₂-neutraliteitsverplichting**: alle bedrijven moeten 100% groene elektriciteit verbruiken. Een bedrijf kan zelf kiezen hoe:

- door het verbruiken van groene stroom;
- door de compensatie van de CO₂-emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten;
- een combinatie van bovenstaande opties.

Daarnaast stimuleren we de productie en het gebruik van **hernieuwbare energie** op onze bedrijventerreinen. Zo sporen we de bedrijven aan om de potenties van de dakoppervlakte voor zonne-energie maximaal te benutten. Daarom vragen wij in het bouwdoosje aan te geven hoe de dakoppervlakte kan worden ingezet voor de opwekking van hernieuwbare energie, maar ook volgende aspecten kunnen in het bouwdoosje worden opgenomen:

- een goede isolatie van het bedrijfsgebouw ter bevordering van de energieprestatie
- klimaatbeheersing zonder airco (geen actieve koeling)
- een doordachte binnenverlichting

Het advies van WVI is bindend: u moet het advies in uw bouwplannen verwerken voordat u een omgevingsvergunning aanvraagt.

Indien u niet voor eigen naam en rekening overgaat tot het benutten van het gehele potentieel van de beschikbare dakoppervlakte ter ontwikkeling van hernieuwbare energie, heeft WVI automatisch het recht om voor eigen naam en eigen rekening het (resterende) beschikbare potentieel ter ontwikkeling van hernieuwbare energie geheel of ten dele te benutten, al dan niet binnen een energiegemeenschap.



Ja, ik wil mijn bedrijf hier vestigen

Economisch gebruik van bedrijfsruimte

Ruimte om te ondernemen is schaars in Vlaanderen. Daarom streven we op onze bedrijventerreinen naar een optimale en correcte invulling van de percelen. Op het bedrijfsperceel moet een eigen economische activiteit – zoals vermeld in de akte – uitgeoefend worden, in overeenstemming met het bestemmingsplan. Zo is het volledig verhuren van gebouwen aan derden geen eigen economische activiteit.

Hierbij geldt volgende timing :

- **Bouwverplichting:** de bouwwerken worden gestart binnen 2 jaar na aktedatum, en afgerond binnen 4 jaar na aktedatum
- **Exploitatieverplichting:** het bebouwde perceel met een toegestane economische activiteit moet binnen 4 jaar na aktedatum in gebruik genomen worden

Vastgoedtransacties worden gecontroleerd. Zo moet u vooraf goedkeuring vragen aan WVI of via de notaris, indien u het onroerend goed na verloop

van tijd verkoopt, verdeelt, ruilt, inbrengt in een vennootschap, bezwaart met recht van opstal, ... (niet-limitatieve opsomming). Ook verhuur valt hieronder.

- **Voorkooprecht**

WVI behoudt het voorkooprecht. Bij de (door) verkoop van het onroerend goed, kan WVI gebruik maken van het voorkooprecht om het onroerend goed zelf aan te kopen tegen dezelfde voorwaarden.

- **Terugkooprecht | Recht van wederovername**

Bedrijfsruimte is een schaars goed. WVI voert een actief beleid rond niet-duurzaam ruimtegebruik of het niet activeren van het perceel zoals grondspeculatie en langdurige leegstand. Met bovenvermelde rechten kan WVI ingrijpen wanneer de ondertekende voorwaarden niet worden nageleefd. Het terugkooprecht / recht van wederovername heeft bijgevolg een sanctionerende werking in tegenstelling tot het voorkooprecht.



Begeleiding op maat

WVI heeft een persoonlijk begeleidingstraject voor kandidaat-bedrijven opgezet. We helpen u daar waar nodig! Dit varieert van het uitzoeken van een geschikte locatie voor uw bedrijf, het aftoetsen van uw bouwplannen aan de voorschriften tot advies rond CO₂-neutraliteit en duurzame energie.

WVI © 2023

Industriepark Oost Uitbreiding

Beernem

INTERESSE?

Neem contact op met ons via

050 367171

ondernemen@wvi.be

Of neem een kijkje bij onze veelgestelde vragen via www.wvi.be/ondernemer/veelgestelde-vragen.